

UCHWAŁA NR XIII/118/15
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 r., Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XLVII/482/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie, uchwały Nr LII/539/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/482/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie, uchwały Nr VII/51/15 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/482/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie oraz uchwały Nr VII/52/15 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie, oraz - naniesionych na rysunkach planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 3018/1, 3019/1, 5900, 5901, 5902, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 3021/1, 3021/2, 3022/5, 3023/4, 3025/1, 3024/4, 3458/9, 3458/13, 3458/15, 3458/16, 3458/17, 3472/3, 2551/3, 2620, 2601/27, 2601/31, 2601/32.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,44 ha, złożony z sześciu części:

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 3018/1, 3019/1, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 5900, 5901, 5902;
- 2) części 2 - obejmującej działki nr: 3021/1, 3021/2, 3022/5, 3023/4, 3024/4, 3025/1;
- 3) części 3 - obejmującej działkę nr 2551/3;
- 4) części 4 - obejmującej działkę nr 2620;
- 5) części 5 - obejmującej działki nr: 2601/27, 2601/31, 2601/32;
- 6) części 6 - obejmującej działki nr: 3458/9, 3458/13, 3458/15, 3458/16, 3458/17, 3472/3.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 i 3 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej - oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia przeszwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 12) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 13) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed pro-

mieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;

- 16) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 17) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - dróg publicznych (oznaczone symbolem KDD) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 18) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 19) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap I, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej;
- 4) oznaczone symbolem **UH** - tereny przeznaczone dla potrzeb usług handlu;
- 5) oznaczone symbolem **US** - tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 6) tereny komunikacyjne - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe.

§ 4. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu budynków przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego;

- 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczenia reklam**:

- 1) w granicach terenów U/MN, U i UH- dopuszcza się stosowanie reklam w formie: tablicy reklamowej zamocowanej do ściany budynku lub nieazurowej części ogrodzenia, oświetlonej lub nieoświetlonej, bez własnej wolnostojącej konstrukcji nośnej, a także szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej a także stosowanie nośników reklamowych;
- 2) w granicach terenów MN - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów i szyldów reklamowych;
- 3) w granicach terenów niewymienionych w pkt. 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie stosowanie tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) zakazuje się stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² łącznie, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jako reklamy jednostronne;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na balustradach balkonów i tarasów,
 - b) na azurowych częściach ogrodzeń,
 - c) w sposób zasłaniający okna,
 - d) na drzewach, słupach, latarniach oraz rozwieszonych między tymi elementami,
 - e) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach lub ogrodzeniach z zachowaniem minimalnych odległości od innych elementów zagospodarowania, tj.:
 - a) co najmniej 10 m od innych reklam oraz znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku, pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 8) dopuszcza się aby szyldy i szyldy reklamowe były umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5 m; powierzchnia szyldów, szyldów reklamowych i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku), nie może być większa niż 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) wymóg ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 2) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215A, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 4) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 5) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;

- 6) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 20 ust. 3 pkt. 2 lit. b - do gruntu;
- 8) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 9) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie:
 - a) inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizowanych w obrębie terenów U/MN i U - zgodnie z ustaleniami § 15 i § 16 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów U/MN - jak dla terenów usługowo-mieszkaniowych;
- 12) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerem 49-70/19, objętego - oznaczoną na rysunku planu - strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 7.1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny przestrzeni publicznej** tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolem KDD.

2. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej lub terenu zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,

- b) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
- c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla handlu i usług - 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla targowisk - 35 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni targowej;
- 6) dla restauracji i kawiarni - 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 7) dla obiektów sportowych - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet;
- 9) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 10) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 11) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 8 i 11 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

§ 9. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy, który nie obejmuje możliwości budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej - z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

§ 11.1. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - terenów położonych na skarpie doliny Bugu oraz terenów strefy ochronnej skarpy wszelkie roboty budowlane muszą być obowiązkowo poprzedzone, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, ustaleniem

geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, z określeniem warunków zapewniających zachowanie stabilności skarpy.

2. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu objekty budowlane zlokalizowane w - oznaczonych na rysunku planu - granicach skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej, poza zasięgiem obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez zwiększania powierzchni użytkowej i kubatury.

3. W obszarze skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń innych niż żywopłoty. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się stosowanie wzdłuż bocznych i tylnych granic działek ogrodzeń w formie płotów drewnianych bez podmurówki, a wzdłuż frontowych granic działek ogrodzeń zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w zapisach szczegółowych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych: w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod objekty infrastruktury technicznej;
- 3) nowe dojazdy, wydzielane do obsługi działek, winny spełniać następujące warunki:
 - a) dojazd przeznaczony dla obsługi 1 działki musi mieć zachowaną szerokość minimum 5 m,
 - b) dojazd przeznaczony dla obsługi od 2 do 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 6 m oraz długość nie przekraczającą 60 m,
 - c) dojazd przeznaczony dla obsługi więcej niż 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 8 m i być zakończony placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m lub mieć zapewniony wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
- 4) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 0 stopni do 90 stopni;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, których parametry nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

§ 13. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3 **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 14. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN**, **2.MN** i **3.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **1.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **1.MN** - 30%,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - 40%.

4. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych:
 - w obrębie terenów **1.MN** i **2.MN** - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - w obrębie terenu **3.MN** - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;
- 3) nakaz stosowania:
 - a) o obrębie terenu **1.MN** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - dachów o kącie nachylenia dachów nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 40 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze:
 - a) o obrębie terenu **1.MN** - czerwieni, brązie lub graficie,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - czerwieni;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

5. W obrębie terenów **MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) w obrębie terenów **MN** obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;
- 3) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

§ 15. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1.U/MN** i **2.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach terenów **U/MN** - z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 11 lit. b:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych związanymi z przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takimi jak:
 - a) instalacje do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek i mebli,
 - b) stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu.

3. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 5%.

4. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

5. W obrębie terenów **U/MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U**, **2.U**, **3.U** i **4.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług.

2. W granicach terenów **U** - z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 11 lit. a:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

3. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **1.U**, **2.U**, **4.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$,
 - b) w obrębie terenu **3.U** o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **1.U** - 20%,
 - b) w obrębie terenów **2.U**, **3.U** i **4.U** - 3%.

4. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków:
 - a) w obrębie terenu **1.U** - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - b) w obrębie terenów **2.U** i **4.U** - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m,
 - c) w obrębie terenu **3.U** - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 15 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

5. W obrębie terenów **2.U**, **3.U** i **4.U** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady wydzielenia nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania:
 - a) w obrębie terenu **1.U** - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 50 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²,
 - b) w obrębie terenów **2.U**, **3.U** i **4.U** - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 400 m²,
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UH** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) lokalizację wiat oraz tymczasowych obiektów handlowych;
- 2) lokalizację parkingów;
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **1.UH** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,75$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 3%.

4. Dla terenu **1.UH** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna oraz nie większa niż 5 m; wysokość wiat - do 5 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń.

5. Dla terenu **1.UH** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie ustaleń § 12.

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.US** obowiązuje przeznaczenie dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki

2. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 80 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **US** ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania powierzchni nie mniejszej niż - 4 500 m²;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 19.1. Tereny dróg publicznych (**KDD**) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych a także do lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) dla części nr 1 i 2 - droga powiatowa nr 4403W (ul. 1 Armii Wojska Polskiego);
- 2) dla części nr 3, 4, 5 i 6 - droga krajowa nr 62 (ul. Serocka i ul. Kościuszki).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDD** - przeznaczony jest do poszerzenia ul. Ruczajowej i stanowić będzie fragment drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej;
- 2) tereny **2.KDD** i **3.KDD** - przeznaczone są do poszerzenia ul. Chabrowej i stanowić będą fragmenty drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej;
- 3) teren **4.KDD** - przeznaczony jest do poszerzenia ulicy bez nazwy, sąsiadującej z założeniem pałacowo - parkowym i stanowić będzie fragment drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej.

§ 20.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy;
- 2) remonty i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenami, o których mowa w pkt 1.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
 - b) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - d) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
 - a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,
 - d) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 21. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów: 1.U/MN, 2.U/MN i 1.U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0%.

§ 22. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie zatwierdzonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla kwartału ulic: 11 - go Listopada, Pułuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/353/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 czerwca 2013 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkania.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska